



Warszawa, 24.02.2009r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO--V-579448-KD/08

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 0-22827 64 53

Pan Cezary Grabarczyk
Minister Infrastruktury

Szanowny Panie Ministrze

Niniejszym pismem Rzecznik Praw Obywatelskich chciałby nawiązać do odpowiedzi, jaką przedstawił Pan Minister na wystąpienie Rzecznika, skierowane do Premiera Rady Ministrów z dnia 23.10.2008r. W wystąpieniu tym przedstawiono szereg problemów dotyczących funkcjonowania w praktyce przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2001r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., Nr 116, poz. 1119 ze zm.), po ostatniej nowelizacji tej ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. Opisane w wystąpieniu zagadnienia były już w większości wcześniej przedmiotem korespondencji Rzecznika z Panem Ministrem. Kierowany przez Pana Ministra resort, podzielając, co do zasady, uwagi Rzecznika o konieczności nowelizacji ustawy, nie uważał, aby była to sprawa pilna, wymagająca podjęcia konkretnych decyzji przed zajęciem stanowiska przez Trybunał Konstytucyjny. We wspomnianej na wstępie odpowiedzi (pismo z dnia 27.11.2008r., znak BS/WPLk-053-392/08/4499) poinformował Pan Minister Rzecznika, iż ma świadomość niedogodności wynikających z braku jasnych i precyzyjnych przepisów i potrzeby ich zmian. Tym niemniej, nie widział Pan Minister możliwości wystąpienia z ewentualną inicjatywą ustawodawczą do czasu wydania orzeczeń przez Trybunał Konstytucyjny, do którego wpłynęły trzy pytania prawne oraz wnioski, dotyczące konstytucyjności niektórych zapisów ustawy.

Jak powszechnie wiadomo, w wyroku z dnia 17 grudnia 2008r. (sygn. akt P 16/08) Trybunał Konstytucyjny stwierdził niezgodność z Konstytucją czterech przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz trzech przepisów z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873). Jednocześnie Trybunał Konstytucyjny odroczył wejście w życie wyroku w stosunku do pięciu zakwestionowanych przepisów, uznając, że utracą one moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy

od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, co nastąpiło w dniu 30 grudnia 2008r. Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu omawianego wyroku z dnia 17 grudnia 2008r. stwierdził między innymi, że „odroczenie terminu utraty mocy przez przepisy uznane za niekonstytucyjne jest wyrazem przekonania, że tylko działania ustawodawcy mogą w pełni przywrócić stan konstytucyjności i że działania takie zostaną rzeczywiście podjęte. W szczególności ustawodawca powinien w tym czasie ukształtować reżim prawny dotyczący osób, które złożyły już wnioski o przekształcenie. Do tego celu służą przepisy intertemporalne, za pomocą których będzie ukształtowany reżim prawny dotyczący niektórych grup wnioskodawców”.

W świetle powyższego, należy stwierdzić, iż obecnie na ustawodawcy ciąży obowiązek znowelizowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przynajmniej w zakwestionowanym przez Trybunał Konstytucyjny zakresie, w terminie do dnia 30.12.2009r., niezależnie od tego, czy w tym czasie zapadną inne orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego dotyczące omawianej ustawy, czy też nie. Konieczność uchwalenia zmian w zakresie wyznaczonym przez Trybunał Konstytucyjny potwierdzają także liczne skargi do Biura Rzecznika oraz doniesienia prasowe, z których wynika, że wbrew treści obowiązujących jeszcze, choć niekonstytucyjnych przepisów, wiele spółdzielni wstrzymuje proces przenoszenia na członków prawa własności lokali spółdzielczych. Po opublikowaniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego powstał w istocie stan niepewności prawnej, w którym żadna ze stron - ani spółdzielnia mieszkaniowa, ani uprawniony członek, nie ma pewności co do swoich praw i obowiązków w zakresie przekształceń własnościowych. Jest to sytuacja, która pozostaje w rażącej sprzeczności z art. 2 Konstytucji RP, zgodnie z którym Polska jest państwem prawa.

Z informacji prasowych wynika, że prace legislacyjne - w zakresie wyznaczonym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008r. - zostały podjęte w kierowanym przez Pana Ministra resorcie. Nawiązując zatem do treści poprzedniego wystąpienia Rzecznika, pragnę po raz kolejny zwrócić uwagę, iż część zagadnień poruszonych w tym wystąpieniu (i będących przedmiotem wcześniejszej korespondencji Rzecznika z Panem Ministrem) nie została zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego. Nic nie stoi zatem na przeszkodzie, aby uregulować takie kwestie przy okazji prac nad zmianą tych przepisów, które Trybunał Konstytucyjny zakwestionował w wyroku z dnia 17 grudnia 2008r. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich brak precyzyjnego uregulowania takich spraw, jak np. forma umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo, zasad rozliczeń z osobami, które mają roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego, czy też skutków wprowadzenia zasady zbywania w drodze przetargu lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, nie jest wyłącznie kwestią „niedogodności” - jak to ujął Pan Minister - lecz prowadzi wprost do naruszania w praktyce konstytucyjnie chronionych praw obywateli.

Z przedstawionych powodów, pozwalam sobie ponowić apel w objęcie rozpoczętymi pracami nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych także i innych zagadnień, które nie są zaskarżone do Trybunału Konstytucyjnego, a które wymagają uregulowania bądź doprecyzowania w tej ustawie.

Powyższe uwagi przedstawiam Panu Ministrowi, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001r., Nr 14, poz. 147), z uprzejmą prośbą o przedstawienie stanowiska Pana Ministra w tej sprawie, w tym również o poinformowanie Rzecznika, jaki jest dokładnie zakres projektowanej obecnie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z poszanowaniem

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich



/-/ Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich